
Bebauungsplan:

**BEBAUUNGSPLAN
"LEIM NORD", RAVENSBURG-OBERZELL**

Fassung vom: 03.11.2008

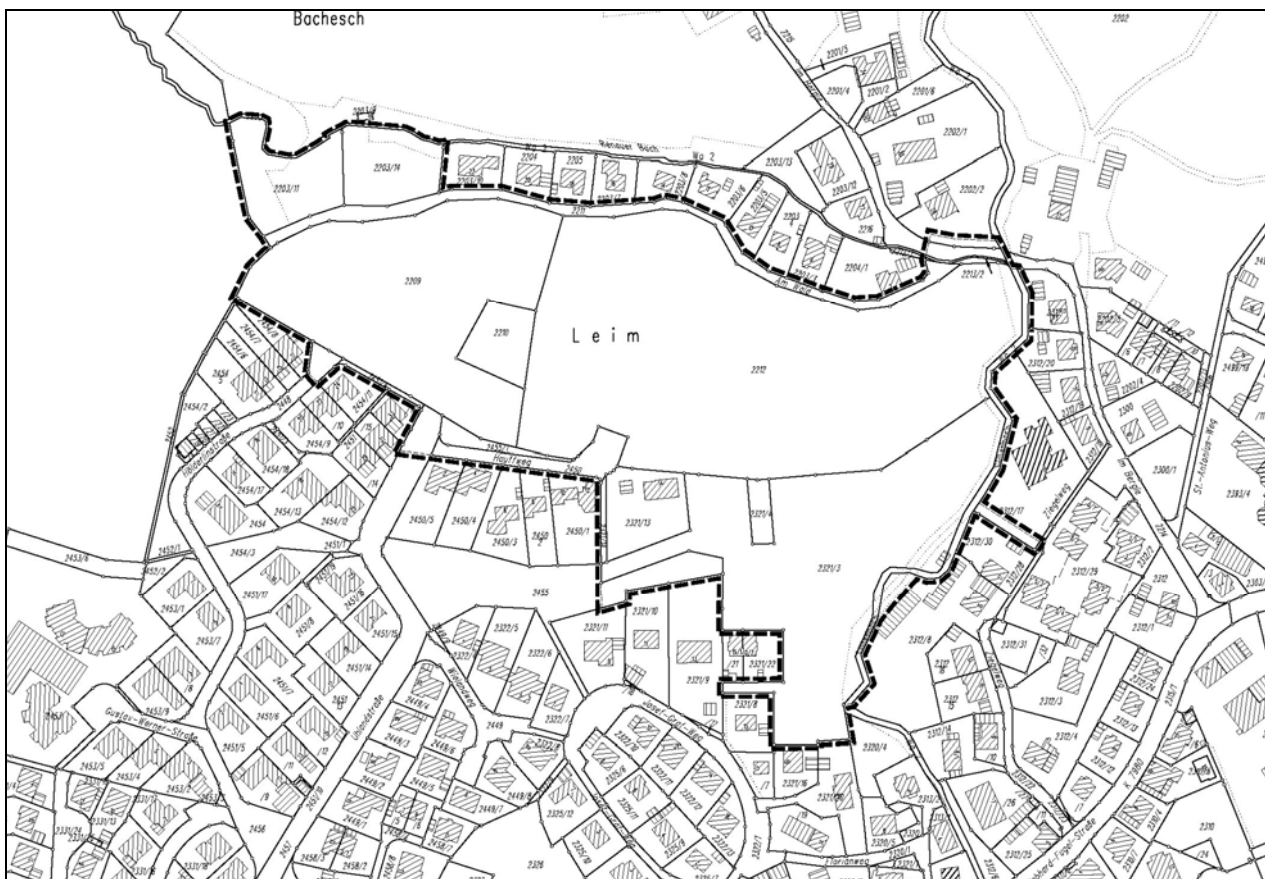
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 05.03.2008 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 29.03.2008 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 29.03.2008 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom | 07.04.2008 |
| | bis | 21.04.2008 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB | vom | |
| | bis | |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(VERM.-ABTEIL. SPA)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. vom 18.02.2006

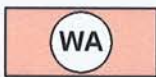
Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



- 1.1 Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) laut Planeintrag sowie über die Festsetzung der Baugrenzen.
- 2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die maximale Wandhöhe WH (in m) und die maximale Dachneigung nach örtlicher Bauvorschrift (siehe Planeintrag bzw. Nutzungsschablone). Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH-Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

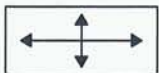
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) 1 BauGB



3.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 (1) BauNVO durch die Baugrenzen (siehe Lageplan).

3.2 Im WA 2.1 und im WA 3.2 (siehe Lageplan) ist abweichende Bauweise festgesetzt.

Im WA 2.1 sind zu den nördlichen Grundstücksgrenzen reduzierte Abstandsflächen bis zu 1,00 m Tiefe zulässig. Im WA 3.2 sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen Grenzbebauungen im Rahmen der festgesetzten Wandhöhen zulässig.



3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gemäß Eintragung im Lageplan.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen, außer Garagen und Carports, im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Größe von Nebenanlagen darf eine Grundfläche von 16 qm und eine Höhe von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Im WA 3.2 sind Nebenanlagen nicht zulässig.

4.2 Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 auch ohne Grenzabstand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB



5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen und dort bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig (siehe auch Ziff. C. 1.2.1)

5.2 Stellplätze und deren Zufahrten sind, soweit sie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB

6.1 In den Baugebieten sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Abweichend hiervon sind im WA 6 insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 und 26 BauGB



- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
Hinweis: Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche (Straßenfläche/ Gehweg) ist unverbindlich.



- 7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich).
Hinweis: Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



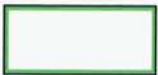
- 7.3 Verkehrsgrün / Flächen für Müllsammelbehälter mit Einzelbäumen siehe Planeintrag gem. Artenliste 3 (s. Anlage) (siehe auch Minimierungsmaßnahme M 1 im Grünordnungsplan GOP)

⊕
432.84

- 7.4 Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen in m ü.NN.
(Zahlenwert nur Beispiel)



- 7.5 Öffentliche Parkierungsfläche (Lage unverbindlich)



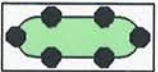
- 7.6 Straßenbegrenzungslinie

8. GRÜNFLÄCHEN

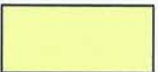
§ 9 (1) 15 BauGB



- 8.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspiel, wohngebietsbezogene Erholung, Durchwegung, Ausgleichsfläche. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig. Die Lage der Fußwege in den öffentlichen Grünflächen ist unverbindlich.



- 8.2 Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB) und Zweckbestimmung Gerätespielpunkte bzw. Ballspielwiese)



- 8.3 Private Grünfläche

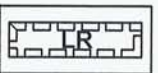


- 8.4 Fläche für Wald

9. LEITUNGSRECHTE, GEH- UND FAHRECHTE

§ 9 (1) 13 und 21 BauGB

- 9.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



- 9.2 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Lageplan festgesetzt und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern.



- 9.3 Die mit einem Fahr- und Gehrecht zugunsten der Parzellen 2321/21 und 2321/22 zu belastende Fläche ist im Lageplan festgesetzt und durch entsprechende Baulasten und Dienstbarkeiten zu sichern.

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB

10.1 Pflanzerschutz



Vorhandene lineare und flächige Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Bei Abgang sind Gehölze gleichwertig zu ersetzen.



Die bestehenden Solitärbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Pflanzgebote (Arten siehe Pflanzlisten in Anhang E)



Gemäß Planeintrag sind heimische standortgerechte Laubbäume bzw. Sträucher zu pflanzen.



Pflanzgebot 1: In den Straßenräumen sind klein-mittelkronige Bäume zu pflanzen, Pflanzqualität H mB Stu 18-20, siehe Pflanzliste 1. Der Standort kann bis max. 3 m von Plan abweichen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.



Pflanzgebot 2: Pflanzung mittel-großkroniger Bäume in öffentlichen Grünflächen
In den öffentlichen Grünflächen sind mittel-großkronige Bäume sowie Obstbäume zu pflanzen, Pflanzqualität Laubbäume H mB Stu 18-20, Pflanzqualität Obstbäume H mB Stu 12-14. Die dargestellte gruppenartige Gehölzpflanzung besteht aus kleinkronigen Bäumen. Arten siehe Pflanzliste 2. Der Standort kann bis max. 3 m von Plan abweichen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.



Pflanzgebot 3: Pflanzung von Strauchgruppen
Am Retentionsbecken sowie im Böschungsbereich sind niedrigwachsende Strauchgruppen zu pflanzen, Pflanzqualität: Str. 2xv 60-100, Pflanzdichte: mind. 1 Strauch / 2 qm, siehe Pflanzliste 3. Der Standort kann bis max. 3 m von Plan abweichen. Abgehende Sträucher sind zu ersetzen.



Pflanzgebot 4: Entwicklung und Erhalt einer blütenreichen Wiesenfläche
Es sind extensiv genutzte krautreiche Wiesenflächen durch Ansaat von autochthonem Saatgut zu entwickeln (50% Kräuter, 50% Gräser). Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten. Die Anlage von Retentionsbecken und Gehwegen in wassergebundener Bauweise ist zulässig.



Pflanzgebot 5: Entwicklung einer Röhricht- und Hochstaudenfläche
Pflanzung von Röhricht und Hochstauden: *Lythrum salicaria*, *Iris pseudacorus*. Die Flächen sind alle 2 Jahre zu mähen, keine Düngung.



Pflanzgebot 6: Pflanzung von geschnittenen Hecken
Zwischen den öffentlichen Stellplätzen und den Baugrundstücken sind Hecken aus *Carpinus betulus* zu pflanzen. Die Hecke ist als Schnitthecke auszubilden. Höhe maximal 1,50 m.

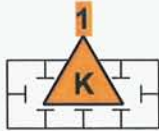


Pflanzgebot 7: Naturnahe Gestaltung der Böschung zur Retentionsfläche
Naturnahe Gestaltung des Böschungsverlaufs. Anlage als wechselseuchte Wiesenfläche

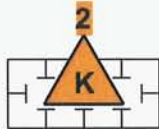
10.3 Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

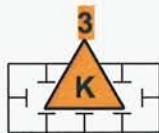
Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig



10.4 Kompensationsmaßnahmen



Kompensationsmaßnahme 1: Umwandlung von Acker in extensives Grünland
Ackerflächen sind mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die Flächen sind 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Es ist ausschließlich Festmistdüngung erlaubt.



Kompensationsmaßnahme 2: Grünlandextensivierung

Die intensiven Grünlandflächen sind zu extensivieren. Die Flächen sind 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Verzicht auf Düngung.



Kompensationsmaßnahme 3: Gewässerentwicklungsmaßnahmen am Gillenbach
Entfernung eines Sohlabsturzes im Gillenbach (unterhalb Kreuzungsbereich „Am Wald“ / „Im Bergle“) im Geltungsbereich des Bebauungsplans, punktuelle Entfernung von Uferverbau, wo möglich Abflachung der Ufer unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestands. Entfernung von Neophyten.



Kompensationsmaßnahme 4: Renaturierung der Bachmündung Renauer Bach
Verlegung des Renauer Bachs ab Querung der Straße "Am Wald" bis zur Mündung in den Gillenbach. Ausbildung eines naturnahen Gewässerlaufs mit wechselnder Böschungsneigung. Das alte Bachbett wird verfüllt und angesät.

Kompensationsmaßnahme 5: Renaturierung des verdolten Abschnitts Mühlbach
Öffnung der Verdolung bis zur Mündung in den Gillenbach, Ausbildung eines naturnahen Gewässerlaufs mit wechselnder Böschungsneigung.

11. SCHUTZ VOR LUFTVERUNREINIGUNG

§ 9 (1) 23 BauGB

- 11.1. Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

12. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 26 BauGB

- 12.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,50 m und einer Tiefe von 0,80 m zu dulden.
- 12.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen Niederspannungsanlagen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Strom- und Schaltkästen etc.) in einem Geländestreifen von 1,00 m zulässig und zu dulden.

Hinweis: Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem. § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden.

13. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) 23 BauGB

EFH 434,7

13.1 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist im Lageplan für jedes Baufenster in m.ü. NN festgesetzt. Abweichungen von der Festsetzung um $\pm 0,30$ m sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschossrohfußboden.

14. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

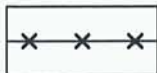
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
-	6
7	8

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Zahl der Geschosse
- 3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
-
- 6 Bauweise (o = offene, a = abweichende Bauweise)
- 7 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über EFH
- 8 Art der Bebauung (E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN, PLANUNGSVORSCHLÄGE, HINWEISE



15.1 Geltungsbereich



15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen



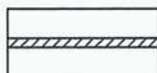
15.4 Aufschüttung



15.5 Wasserfläche



15.6 Brücke



15.7 Stützmauer



15.8 Grundstücksgrenze, Planungsvorschlag

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

1.1 Fassade

Nicht zulässig sind grelle und glänzende Materialien und Farben sowie verspiegelte Glasflächen.

1.2 Dach

1.2.1 Dachformen

(1) Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt.

(2) Die Dachneigung von Sattel- und Walmdächern ist symmetrisch auszuführen. Sofern eine Firstrichtung festgesetzt ist, ist sie durch ein Pfeilsymbol im Lageplan dargestellt.

In den Baugebieten mit zwingend festgesetzten geneigten Dächern ist ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundrissfläche zulässig.

(3) Im WA 3.2 sind in den Bereichen „B“ ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese dürfen die Traufen der geneigten Dachflächen in der Höhe nicht überschreiten.

(4) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und bauliche Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind mit einem Flachdach auszuführen und mit mind. 10 cm Substratschicht zu begrünen.

(5) Kellergaragen sind unzulässig.

(6) Füllschema der Nutzungsschablone „Örtliche Bauvorschriften“

Örtliche Bauvorschriften
9

9 Dachform / Dachneigung in Grad
(SD = Sattel-, WD = Walm-, ZD = Zelt-, FD = Flachdach)

1.2.2 Dachgestaltung

(1) Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig. Dachrinnen dürfen aus den beschriebenen Materialien bestehen.

(2) Dächer sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

(3) Flachdächer sind mit Ausnahme von begehbaren Terrassen und technischen Aufbauten zu begrünen (siehe auch M 9 Grünordnungsplan).

1.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Bei der Anlage von Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) sind folgende Beschränkungen einzuhalten:

- Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 40 % der Trauflänge nicht überschreiten
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig
- Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten
- Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten
- Von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten

Im WA 3.1 und im WA 3.2 sind Dachaufbauten unzulässig.

Sichtbare Antennen- und Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig, sofern von einem anderen Standort aus ein vergleichbarer Empfang möglich ist.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 74 (1) 3 LBO

- 2.1 Geländeänderungen sind nur in unbedingt erforderlichem Maß zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Straßenniveau anzupassen (s. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 12).

Veränderungen des Geländeverlaufs sind nur flach mit Böschungsneigungen bis maximal 1:3 und bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Darüber hinaus sind Geländeänderungen in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze nur mit Zustimmung des jeweils betroffenen Angrenzers zulässig.

- 2.3 Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets (südlicher Abschluss des Gebiets Hügel, WA 2) ist eine Stützmauer zur Abgrenzung des Wohngebiets zum öffentlichen Raum in Höhe von maximal 0,80 m festgesetzt. Diese wird als Trockenmauer im Rahmen der Erschließungsmaßnahme hergestellt.

3. EINFRIEDUNGEN

§ 74 (1) 3 LBO

- 3.1 Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum nur als Laubhecke bzw. Metallgitter- oder Drahtzaun bis 1,2 m Höhe mit Einpflanzung zulässig. (Artenliste siehe Anlage zum Bebauungsplan siehe auch M9 im Grünordnungsplan). Einfahrts- und Eingangstore sind zulässig.
- 3.2 Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Einfriedungen um mindestens 0,50 m zurückversetzt sein.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 (1) 5 LBO

- 4.1 Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

D. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen übernehmen die Darstellungen des Grünordnungsplans (Büro 365°, Überlingen, 3.11.2008) und dienen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB. Die festgesetzte Bepflanzung ist bis 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme herzustellen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. § 27 des Nachbarrechtsgesetzes regelt den Vorrang des Bebauungsplanes gegenüber den Grenzabständen von Bepflanzungen.

2. BODENUNTERSUCHUNG, BAUGRUND, GRUNDWASSER

Ein geotechnisches Gutachten vom 4.10.2007, erstellt vom Büro BauGrund Süd, Bad Wurzach mit Beschreibung der Baugrund-Schichtung, der Bodenkennwerte, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit und Versickerungsmöglichkeiten liegt vor.

Schichtenfolge:

Aus geologischer Sicht wird der tiefere Untergrund aus Grundmoräne gebildet. Darüber befindet sich eine Verwitterungsdecke. Eine Mutterbodenschicht schließt die Schichtenfolge ab. Der tragfähige Untergrund wird von der Grundmoräne gebildet. Die Verwitterungsdecke ist nur mäßig tragfähig.

Baugrund:

Die Neubauten können konventionell auf Einzel- und Streifenfundamenten in der Grundmoräne frostsicher gegründet werden. Im Bereich der nicht unterkellerten Bauteile ist die Verwitterungsdecke mit der Gründung zu durchstoßen und gegen Magerbetonvertiefungen zu ersetzen.

Grundwasser:

Bei der Baugrunderkundung wurde grundsätzlich kein Wasser angetroffen. Nur lokal ist mit Hang- und Sickerwasser, das an sandige oder kiesige Einlagerungen in der Grundmoräne gebunden ist, zu rechnen.

Versickerungsfähigkeit:

Die Verwitterungsdecke und die Grundmoräne sind für anfallendes Oberflächenwasser als Grundwasserstauer einzustufen. Das Wasser wird sich in diesen Böden stauen und nur langsam abfließen. Die Bodenplatten und die erdberührten Wände sind nach den Richtlinien der DIN 4095 zu entwässern. Das Wasser ist zu fassen und zur Vorflut zu leiten.

Geothermie:

Die hydrologischen Verhältnisse lassen im Planungsgebiet eine Energieversorgung mit einer Wasser-Wasser-Wärmepumpeanlage nicht zu. Nach Informationen vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben ist der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (Sole-Wasser-Wärmepumpe) als hydrogeologisch eingeschränkt günstig einzustufen. In solchen Gebieten wird von der Unteren Verwaltungsbehörde (Landratsamt) eine Einzelfallentscheidung getroffen.

Altlasten:

Aus einem Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele vom 21.11.2007 ist das Aushubmaterial aus dem Untersuchungsbereich im Sinne der VwV-Bodenverwertung als frei verwendbar einzustufen, wobei einschränkend ein Einsatz in durchwurzelbaren Bodenschichten bei einer landwirtschaftlichen Folgenutzung nach den Kriterien der BBodSchV ausscheidet, weil durch den zusätzlichen Düngemiteleintrag die Grenzwerte überschritten werden könnten.

3. HÖHENANGABEN

Die im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) erfolgten auf der Basis der vorliegenden Plangrundlage und in Abstimmung mit der Erschließungsplanung. Den Bauvorlagen sind Höhenschnitte durch das geplante Gebäude beizufügen mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen und mit Darstellung des Anschlusses an die Erschließungsstraße.

4. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden ist dringend zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist eine geordnete Wiederverwendung mit dem Landkreis abzustimmen. Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Das Merkblatt für den Bauherrn ‚Bodenschutz bei Bauarbeiten‘ ist zu beachten.

Der Stadt liegen keine Anhaltspunkte für gefährverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt Ravensburg, Untere Wasser-/ Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

5. ABWASSERBESEITIGUNG, REGENWASSERBESEITIGUNG

Die Ausführungsplanung der Retentionsmulden ist mit dem TBA Ravensburg abzustimmen. Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser v. 22.3.1999 wird hingewiesen. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugesuch nachzuweisen. Bei Entwässerungseinrichtungen im Gebäude, die unter der Rückstauenebene (OK Straße) liegen, sind entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Ravensburg Rückstausicherungen vorzusehen, die ein Eindringen von rückstauendem Wasser über die Entwässerungsleitungen verhindern (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen).

Es dürfen keine schädlich verunreinigten Abwässer ins Regenwasser eingeleitet werden. Drainagewasser darf nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Eine Klärung der technischen Details der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

6. LEITUNGEN, VERSORGUNGSTRÄGER

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

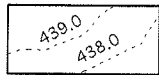
7. DENKMALSCHUTZ

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen: Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 (Denkmalpflege) unverzüglich zu benachrichtigen.

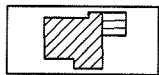
8. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

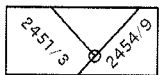
9. PLANGRUNDLAGE (keine Festsetzungen)



9.1 vorhandenes natürliches Gelände/ Höhenlage



9.2 Gebäude, Bestand



9.3 bestehende Grundstücksgrenzen/ Flurstücksnummern



9.4 bestehende Böschungen



9.5 Überschwemmungsgebiet HQ 100,
vorläufige Abgrenzung (Rohentwurf vom 18.09.2008 ProAqua)

E. ANHANG

1. PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1 (P 1): Pflanzung von klein-mittelkronigen Bäumen

Pflanzqualität mindestens H mB Stu 16 - 18 gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock.

Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus, auch i.S. ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Tilia cordata , oder i.S. ‚Greenspire‘	Winterlinde
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke

Pflanzenliste 2 (P 2): Pflanzung von mittel-großkronigen Bäumen

Pflanzung von mittel-großkronigen Bäumen, Pflanzqualität mindestens H mB Stu 16 - 18, Obstbäume 12-14 gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock.

Acer platanoides auch i.S., ‚Emerald Queen‘, ‚Farlakes's Green‘	Spitz-Ahorn i.S.
Alnus spaethii	Erle ‚Spaethii‘
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata , oder i.S. ‚Greenspire‘	Winterlinde
Juglans regia	Walnussbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Apfelbäume in Sorten	
Birnbäume in Sorten	

Gruppenartig zu pflanzende Gehölze im Grünkorridor können ausnahmsweise aus kleinkronigen Arten bzw. Großsträucher (Sol 3xv H 200-250) sein, z.B. Cornus mas, Prunus padus, Prunus cerasifera oder Amelanchier Lamarckii.

Pflanzenliste 3 (P3): Pflanzung von Strauchgruppen in den öffentlichen Grünflächen

Pflanzqualität: Str. 2xv 60-100, Pflanzdichte: mind. 1 Str. / 2 qm)

Salix purpurea (f)	Purpurweide
Salix triandra (f)	Mandelweide (frischer Standort)
Salix viminalis (f)	Korbweide (frischer Standort)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus (f)	Wasserschneeball (frischer Standort)
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose, Gemeine Heckenrose
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Ros multiflora	Vielblütige Rose

Pflanzenliste 4 (P 6): Pflanzung und Entwicklung von geschnittenen Hecken

Pflanzqualität: Str. 2xv 60-100, Pflanzdichte: mind. 3 Str. / lfd. m)

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Aufgestellt vom Planfertiger:
Tübingen, den 03.11.2008

Koordination, Stadtplanungsamt / Aisenbrey
Ravensburg, den 30.11.2008

gez.

gez.

.....
Dipl.-Ing. Rüdiger Krisch
KRISCH PARTNER
Architekten BDA Stadtplaner SRL DASL

.....
Dipl.-Ing. Helmut Dunkelberg

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Leim-Nord“ in Ravensburg-Oberzell

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 7.1 VERKEHR
 - 7.2 VER- UND ENTSORGUNG
8. ALTLASTEN
9. UMWELTBELANGE
 - 9.1 ALLGEMEINES
 - 9.2 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG
 - 9.3 LÄRM
 - 9.4 GRÜNORDNUNG
10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - 11.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - 11.2 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
11. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3(1) BAUGB
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES BEBAUUNGSPLANES
14. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,76 ha. Er enthält aus der Flur Taldorf, Gemarkung Taldorf die Flurstücke 2203/11, 2203/14, 2213/2, 2451/4 (Fußweg), 2209, 2210, 2212, 2455/1, 2321/4 jeweils in vollem Umfang sowie Teile der Flurstücke 2213/1, 2455, 2321/22, 2321/8, 2312/8, 2321/3, 2203 (Renauer Bach), 2211 (Straße Am Wald), 2448 (Hölderlinstraße), 2457 (Uhlandstraße), 2450 (Hauffweg), 2321/14 (Fußweg) 2330 (Güllenbach) und 2215 (Straße im Bergle). Zur Neuschaffung bzw. Sicherung von Fußwegebeziehungen aus dem Planungsgebiet in Richtung Kindergarten beinhaltet der Geltungsbereich zusätzlich einen Teil der Parzelle 2312/17 der Flur Taldorf, Gemarkung Taldorf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) 2203/10, 2204, 2205, 2203/7, 2203/8, 2203/6, 2203/5, 2203/4, 2203/3 und 2204/1, durch Grünflächen mit den Flurstücknummern 2203/1 und 2203/9 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit den Flurstücknummern 2215 (Im Bergle).
- Im Osten durch die teilweise bebauten Parzellen (von Nord nach Süd) 2312/21, 2312/20, 2312/17, 2312/30, 2312/8 und 2320/4, durch den Fußweg mit der Flurstücknummer 2312/28 sowie durch den Güllenbach mit der Flurstücksnummer 2320.
- Im Süden durch die bebauten Parzellen (von West nach Ost) 2454/8, 2454/11, 2454/16, 2450/5, 2450/4, 2450/3, 2450/2, 2450/1, 2321/13, 2321/11, 2321/10, 2321/9 mit 2321/17, 2321/21, 2321/22, 2321/8, 2321/16 und 2321/20 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit den Flurstücknummern 2448 (Hölderlinstraße), 2451 (Fußweg), 2457 (Uhlandstraße) und 2323/1 (Josef-Graf-Weg).
- Im Westen durch einen Mischwald mit der Flurstücksnummer 2208.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Gebiet Leim-Nord befindet sich im Nordwesten des Ravensburger Stadtteils Oberzell, der zur Ortschaft Taldorf gehört und an der westlichen Hangkante des Schussentals gelegen ist. Das Gebiet ist größtenteils ein sanfter Süd- und Osthang, am nördlichen Rand zur Straße Am Wald hin fällt es leicht nach Norden ab. Nördlich der Straße Am Wald befindet sich eine Reihe bestehender Einfamilienhäuser, ebenso südlich des Hauffweges. Uhland- und Hölderlinstraße, die im Südwesten am Rand des Gebiets enden, sind bereits beidseitig mit Wohnhäusern bebaut. Im Osten grenzt jenseits des Güllenbaches die Wohnbebauung entlang der Straße Am Bergle an das Planungsgebiet an. Dort befindet sich auch ein katholischer Kindergarten.

Das Gebiet ist schon seit den Siebziger Jahren für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Der angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt eine weiterführende Wohnbebauung bereits nachrichtlich dar. Derzeit ist das Gelände landwirtschaftlich überwiegend als Wiese genutzt.

Folgende Straßen tangieren das Gebiet bzw. führen zum Gebiet: Straße Am Wald, Hauffweg, Uhlandstraße Hölderlinstraße und Straße im Bergle.

Das Gelände befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Ravensburg. Die privaten Grünflächen befinden sich in privatem Einzeleigentum, die Fläche für Wald liegt im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet ist im südlichen Randbereich durch den Bebauungsplan T 8 "Leim Oberzell", rechtsverbindlich seit dem 19.02.1977, beplant. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich im Wesentlichen die Verkehrsfläche des Hauffweges fest. Der Hauffweg wird, bis auf eine geringfügige Modifizierung im Bereich der östlichen Wendeanlage, in seiner bestehenden Ausdehnung in die Planung übernommen.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet eine Wohnbaufläche und Grünfläche sowie ein Feuchtgebiet entlang des Gillenbaches dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Stadt Ravensburg hat einen spürbaren Mangel an Flächen für familiengerechten Wohnungsbau in kleinen Einheiten und auf der eigenen Parzelle. Der Markt für Baugrundstücke, die sich zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eignen, ist sehr eng. Dadurch wandern viele Haushalte, die nach entsprechenden Grundstücken suchen, ins Umland ab. Die Pendlerströme in die Stadt nehmen dadurch zu. Daher hat sich die Stadtverwaltung zum Ziel gesetzt, diesem Marktsegment verfügbare Flächen zur Verfügung zu stellen. Das Gebiet Leim-Nord hat die richtige Widmung und eine reizvolle Lage und wurde daher zur Entwicklung ausgewählt. Es liegt in guter Zuordnung zur Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung.

Die Stadt erteilte dem Büro 365° Landschaft und Umwelt aus Überlingen den Auftrag, für das Bebauungsplangebiet bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung ein grünordnerisches Rahmenkonzept zu erarbeiten. Darin wurde das Gebiet auf Basis von topographischen und erschließungstechnischen Gegebenheiten in vier Bereiche aufgeteilt, auf denen unterschiedliche bauliche Strukturen vorgesehen sind. Während im Osten (Verlängerung Uhland- und Hölderlinstraße) und Norden (entlang der Straße Am Wald) Grundstücke für konventionelle Einfamilienhäuser in Anlehnung an den jeweiligen Bestand vorgesehen sind, soll im Osten (Bereich Hügel) und im mittleren Bereich des Planungsgebiets stärker verdichtetes familienorientiertes Bauen ermöglicht werden.

Zur Findung innovativer Ideen zur Gruppierung von verdichteten Einzelhäusern hat die Stadt daher 6 ortsansässige Architekturbüros mit der Erarbeitung von Entwürfen für diese beiden Bereiche beauftragt. Während der Städtebauliche Entwurf für den Mittleren Bereich auf dem Vorschlag des Architekturbüros Eichhorn+Auerbach aufbaut, wurde die Bebauung auf dem Hügel vom Stadtplanungsamt und dem mit der Bebauungsplanung beauftragten Büro KRISCHPARTNER gemeinsam erarbeitet, wobei nur einige einzelne Ideen aus der Mehrfachbeauftragung übernommen wurden.

Am 5.3.2008 hat dann der Technische Ausschuss des Ravensburger Gemeinderates – aufbauend auf einer Vorberatung im Ortschaftsrat Taldorf am 26.2.2008 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Neubaugebiet Leim-Nord, gelegen im Stadtteil Oberzell an einem flachen Osthang oberhalb des Schussentales, ist eines der wenigen in nächster Zeit zur Bebauung anstehenden Siedlungserweiterungen im Stadtgebiet von Ravensburg. Um dort ein möglichst breites Spektrum an bauwilligen Haushalten mit angemessenen Grundstücken versorgen zu können, wurde das Gebiet in vier Bereiche gegliedert. Das Plangebiet wird durch Grünzüge und Flächen zur Behandlung des Oberflächenwassers, die in ihrer groben Lage schon im Vorfeld der Bebauungsplanung durch das Büro „365° Freiraum und Umwelt“ festgelegt worden waren, strukturiert.

Während sich im Norden und Westen des Plangebiets die Bebauung in ihrer Ausformung an die angrenzend vorhandenen Gebäude anlehnen soll, ist sowohl in der Mitte des Gebiets (sogenannter Mittlerer Bereich) als auch auf einer Erhebung am östlichen Rand (sog. Hügel) die Ausweisung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern auf deutlich kleineren Parzellen geplant, als sie in der Umgebung bisher vorhanden sind.

Die bislang nur auf ihrer Nordseite bebaute Straße Am Wald soll auch auf ihrer Südseite bebaut und die vorhandene Erschließung somit besser genutzt werden. Die dort vorgesehene Bebauung orientiert sich in Körnung, Rändern und Abständen sowie in ihrer baukörperlichen Gestalt am nördlich gegenüberliegenden Bestand.

Im Westen des Gebiets sollen die beiden vorhandenen Straßen Hölderlin- und Umlandstraße nach Norden verlängert und in Querrichtung verbunden werden. Die dort vorgesehene Erweiterung des Wohngebiets orientiert sich ebenfalls in ihrer Körnung, ihren Rändern und Abständen sowie in ihrer baukörperlichen Gestalt am südlich angrenzenden Bestand. Die Parkierung der neuen Gebäude soll zurückhaltend entlang den Straßen organisiert werden.

Grundlegender Baustein für den Mittleren Bereich der Siedlung ist ein Winkelhaus-Typ, der durch bewusste Kombination sowohl klar definierte Straßenräume als auch private Gartenflächen in sinnvollen Größen und Zuschnitten anbietet. In der Mitte der Siedlung ergeben sich zwei öffentliche Quartiersplätze, ein rechteckiger mit öffentlicher Parkierung und ein dreieckiger Platz mit Übergang in den öffentlichen Grünzug.

Im Bereich Hügel sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, die aufgrund der vorgesehenen Zweigeschossigkeit eine kleine Grundfläche haben und daher mit relativ kleinen Grundstücken auskommen. Durch genaue Planung der Standorte von Häusern und Garagen entstehen trotzdem sinnvoll geschnittene und gut nutzbare Privatgärten.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Entwicklung eines Wohngebietes auf der Basis des städtebaulichen Vorentwurfes des Planungsbüros KRISCH PARTNER vom 15.02.2008
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung von überwiegend 2-geschossigen Bautypologien
- Ermöglichung von neuen Wohnformen z. B. Bauherrengemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen
- Überprüfung von Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung der zusätzlichen Verkehre
- Sicherung des prägenden Landschaftsraumes am Gillenbach
- Ausbildung einer Grünstreife im Siedlungsgebiet auch unter klimatischen Aspekten

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Geländes erfolgt über bereits bestehende Straßen und Wege, führt somit durch bestehende Wohngebiete hindurch.

Im Januar 2008 hat das Ingenieurbüro MODUS CONSULT, Ulm, eine Verkehrsuntersuchung mit Einschätzung umweltrelevanter Belange vorgelegt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

- *Insgesamt ist durch die Neubebauung Leim-Nord ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa +280 fKfz/24h je Fahrtrichtung zu erwarten, wovon der überwiegende Anteil über die Uhlandstraße orientiert sein wird. Das künftige Verkehrsaufkommen der Wohnquartiere insgesamt (Bestand plus Neubebauung) liegt damit um etwa ein Drittel (+33%) höher als im Istzustand. Die zu erwartenden Straßen- und Knotenpunktbelastungen sind der jeweiligen Funktion der einzelnen Straßen, als Sammel- oder Erschließungsstraße, aber noch angemessen, die Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung insgesamt ist weiterhin gewährleistet.*
- *Es wird nicht verkannt, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes, insbesondere in den heute verkehrsarmen Randlagen, durchaus eine deutlich wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrs- und damit der Lärmbelastung zu erwarten ist. Bei einer sehr geringen Vorbelastung bewirkt schon eine in der absoluten Größenordnung geringe Mehrbelastung eine in der Relation deutliche, wahrnehmbare Veränderung. Es ist aber festzustellen, dass die Lärmbelastungen im Bereich der bestehenden Wohngebiete auch mit Berücksichtigung der Neubebauung noch unterhalb der Zumutbarkeitsgrenze liegen werden.*
- *Die Schadstoffbelastungen sind bei dem gegebenen wie künftig erhöhten Verkehrsaufkommen als unerheblich anzusehen.*

- *Es ist infolge des Neubaugebietes Leim-Nord und das dadurch verursachten, erhöhten Verkehrsaufkommens deshalb weiterhin mit einer leistungs- bzw. funktionsfähigen Verkehrserschließung und keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.*

Aufgrund von Anregungen von Anliegern im Gebiet Uhlandstraße / Hauffweg wurde die Verkehrsführung überarbeitet. Die hinzukommenden Verkehre werden möglichst weitgehend innerhalb des Gebietes geführt, um die umgebenden Wohngebiete möglichst wenig zusätzlich zu belasten.

Darüber hinaus fand eine ausführliche Erörterung vor Ort mit einer Bürgerinitiative statt, die sich über die Verkehrsbelastung der ohnehin relativ engen Straße Am Bergle durch die neue Erschließung der nördlichen Bereiche des Baugebiets Leim-Nord Sorgen macht. Die zentralen Punkte des Ergebnisprotokolls der Erörterung lauten wie folgt:

- *Das Verkehrsaufkommen der Straße "Im Bergle" liegt derzeit bei ca. 380 Fahrzeugen pro Tag. Durch die Anbindung von 24 weiteren Gebäuden an die Straße Im Bergle wird eine Verkehrsmehrbelastung von ca. 200 Fahrzeugen pro Tag zu erwarten sein. Obwohl die Straße Im Bergle sehr schmal ist, kann Verkehrsmenge von ca. 600 Fahrzeugen pro Tag ohne Verkehrsgefährdung bewältigt werden.*
- *Es ist vorgesehen, die bestehende Tempo-30-Zone zu belassen und an zwei Stellen auf Kosten der Stadt Ravensburg eine Anhebung des Straßenraumes mittels Plateaus herzustellen, um den Verkehr zu verlangsamen und die Sicherheit bei Begegnungsverkehr zu erhöhen.*
- *Weiterhin schlägt das Stadtplanungsamt den Anwohnern des Hauses Im Bergle 11 vor, einen abgeschrägten Bordstein entlang der Grundstücksgrenze zu setzen, um optisch zu zeigen, wo das Eigentum anfängt. Beim Gebäude Im Bergle 15 besteht die Möglichkeit, eine Fläche, die bereits als Straße benutzt wird, an die Stadt zu veräußern.*

Zur weitestmöglichen Reduzierung der Belastung der Wohnbevölkerung durch die Erschließung und Bebauung des Planungsgebiets konnte mit der Forstverwaltung des Landes Baden-Württemberg eine Einigung darüber erzielt werden, dass der Baustellenverkehr für eine begrenzte Zeit über Forststraßen im westlich angrenzenden Wald abgewickelt werden darf.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen. Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem vorgesehen (getrennte Ableitung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser).

Das gesamte Oberflächenwasser (auch das von Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser) wird in Regenwasserkanälen gesammelt und in ein zentrales Regenrückhaltebecken (Erdbecken mit max. Einstau von 30 cm) abgeleitet, zwischengespeichert und gedrosselt über den Mühlbach an den Gillenbach abgegeben. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Ausnahmen: Die bereits bestehenden Straßen „Am Wald“ und „Hauffweg“ werden im Mischsystem entwässert.

7.3 Wohnbevölkerung

Aufgrund der Festsetzungen zu Gebäudegrößen, Gebäudetypen und maximaler Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffern 3 und 6) ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet 200-250 Menschen wohnen werden.

7.4 Soziale Infrastruktur

Die im Stadtteil Oberzell vorhandenen Kindergärten sowie die Grund- und Hauptschule verfügen über ausreichend Kapazität für die durch die Neubebauung zu erwartenden Kinder.

7.5 Natur und Landschaft

siehe hierzu den Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Anlage 14 A) sowie dessen allgemeinverständliche Zusammenfassung untenstehend unter Ziffer 9.

7.6 Kosten

Für die Entwicklung und Erschließung des Baugebiets entstehen Kosten, die unten unter Ziffer 13 aufgelistet sind. Dagegen stehen Einnahmen aus dem Verkauf von Baugrundstücken, deren Höhe derzeit noch nicht angegeben werden kann.

8. BAUGRUND UND ALTLASTEN

8.1 Baugrund

Im Herbst 2007 wurde vom Büro BauGrund Süd, Bad Wurzach, ein Baugrundgutachten erstellt. Dessen Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Aus geologischer Sicht wird der tiefere Untergrund aus Grundmoräne gebildet. Darüber befindet sich eine Verwitterungsdecke. Eine Mutterbodenschicht schließt die Schichtenfolge ab.*
- *Der tragfähige Untergrund wird von der Grundmoräne gebildet. Die Verwitterungsdecke ist nur mäßig tragfähig. Die Neubauten können konventionell auf Einzel- und Streifenfundamenten in der Grundmoräne frostsicher gegründet werden. Im Bereich der nicht unterkellerten Bauteile ist die Verwitterungsdecke mit der Gründung zu durchstoßen und gegen Magerbetonvertiefungen zu ersetzen.*

- *Bei der Baugrunderkundung wurde grundsätzlich kein Wasser angetroffen. Nur lokal ist mit Hang- und Sickerwasser, das an sandige oder kiesige Einlagerungen in der Grundmoräne gebunden ist, zu rechnen. Die Verwitterungsdecke und die Grundmoräne sind für anfallendes Oberflächenwasser als Grundwasserstauer einzustufen. Das Wasser wird sich in diesen Böden stauen und nur langsam abfließen. Die Bodenplatten und die erdberührten Wände sind nach den Richtlinien der DIN 4095 zu entwässern. Das Wasser ist zu fassen und zur Vorflut zu leiten.*
- *Die Erschließungsstraßen können mit Zuhilfenahme von Bodenverbesserungen in der Verwitterungsdecke bzw. der Grundmoräne gegründet werden. Die Kanalgräben können in den anstehenden Böden unter 60° frei geböscht werden. Alternativ zur freien Böschung ist die Ver- bautafel einsetzbar. Schichtwasser ist in der Baugrube mit einer offenen Wasserhaltung zu fassen. Die Kanalrohre selbst können in der Grundmoräne flach gegründet werden.*
- *Die Verwitterungsdecke und die Grundmoräne sind als sehr schwach durchlässige Böden ein- zustufen, die den Anforderungen der ATV-DVWK-A138 nicht entsprechen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in diesen Böden folglich nicht möglich.*

8.2 Altlasten

Weiterhin wurden im Herbst 2007 von der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Niederlassung Ravensburg, Bodenuntersuchungen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind zusammengefasst wie folgt:

- *Aushubmaterial aus dem Untersuchungsbereich ist im Sinne der VwV-Bodenverwertung als frei verwendbar einzustufen, wobei einschränkend ein Einsatz in durchwurzelbaren Bodenschichten bei einer landwirtschaftlichen Folgenutzung nach den Kriterien der BBodSchV ausscheidet (...).*
- *Die Anforderungen an Wohngebiete, Kinderspielflächen und Nutzgärten sind erfüllt, die entsprechenden Prüfwerte wurden deutlich unterschritten. Ein diesbezüglicher Gefahrverdacht besteht nicht.*
- *Der Abtrag und die Verwertung von Ober- und Unterbodenmaterial ist in Anlehnung an die Mindestanforderungen gemäß der Informationsschrift des Umweltministeriums zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen durchzuführen.*

Der im ersten Punkt im zweiten Halbsatz erwähnte Verwendungsausschluss bezieht sich darauf, dass der Boden bestimmte Stoffe in niedriger Konzentration enthält, die unter der Annahme eines im Falle landwirtschaftlicher Nachnutzung hinzukommenden unvermeidlichen Schadstoffeintrags durch Bewirtschaftung, Abgase etc. bestimmte Grenzwerte überschreiten können. Unabhängig davon sind die Vorsorgewerte klar unterschritten, daher ist der Boden frei und unbeschränkt verwendbar, auch in einem Nutzgarten, z.B. Gemüsegarten.

9. UMWELTBELANGE

9.1 Allgemeines

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Leim-Nord mit integriertem Grünordnungsplan vom 3.11.2008, erstellt vom Büro 365° aus Überlingen, liegt dieser Begründung als Anlage 14 A bei. Seine Inhalte lassen sich allgemeinverständlich zusammenfassen wie folgt:

- *Die Stadt Ravensburg beabsichtigt in Oberzell im Gewann Leim ein Wohngebiet zu erschließen. Das Plangebiet umfasst ca. 6,4 ha und befindet sich im Nordwesten von Oberzell. Es erstreckt sich vom Oberzeller Holz bis zum Gillenbach. Im Süden und Norden grenzt es an die vorhandene Bebauung an (Hauffweg, Am Wald). Das Gebiet wird überwiegend als Grünland, teils als Acker genutzt. Durch das Plangebiet verlaufen wichtige innerörtliche Fußwegeverbindungen zu den angrenzenden Erholungsräumen Oberzeller Holz, Gillenbach und dem Schlittenhang Schulerbuckel.*
- *Es ist eine Wohnbebauung in überwiegend zweigeschossiger Bauweise geplant. Die Bebauung an der Straße „Am Wald“ orientiert sich in ihrer Art der Bebauung an der nördlich der Straße vorhandenen Bebauung. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung + Dachgeschoss. Die Bebauung im Westen (Hölderlinstraße, Uhlandstraße) orientiert sich an der Bebauung der südlichen Wohngebiete. Die Bebauung im mittleren Bereich basiert auf einem im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung erarbeiteten städtebaulichen Entwurf. Grundlegender Baustein dieses Quartiers ist eine Winkelhausbebauung. Im östlichen Bauquartier (Bereich Hügel) sind Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die überbaubare Grundfläche liegt zwischen 30 und 40% der Grundstücke zuzüglich der erlaubten Versiegelung für Nebenanlagen.*
- *Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt im Norden über die Straßen „Am Wald“ und „Im Bergle“. Im Süden besteht die Anbindung über und die „Uhlandstraße“ und die „Hölderlinstraße“. Der Südteil des Wohngebiets wird von Süden her erschlossen. Zwischen dem Südteil und dem Nordteil verläuft ein parkartiger Grünkorridor mit Fußweg. Das gesamte Baugebiet ist von einem Fußwegesystem durchzogen, somit besteht eine fußläufige Verbindung zwischen „Am Wald“ im Norden und „Hauffweg/Uhlandstraße“ im Süden. Über einen Fußweg ist zudem der Kindergarten östlich des Gillenbachs erreichbar. Außerdem besteht eine Verbindung zum westlich gelegenen Spielareal. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht an der Bavendorfer Straße und über den Haltepunkt der BOB-Bahn in Oberzell in ca. 500 m Entfernung. Öffentliche Stellplätze in wassergebundener Bauweise sind im gesamten Wohnbaugebiet „Leim-Nord“ in ausreichender Menge vorhanden.*

- *Ein Grünkorridor mit Fußweg, Spielpunkten und Sitzgelegenheiten durchzieht das Baugebiet von Nordwest nach Südost. Der Korridor wird von Bebauung jeglicher Art freigehalten und dient neben einem Verbindungsweg für Fußgänger als Wanderkorridor vor allem für Fledermäuse. Ein zweiter bedeutender Grünkorridor verläuft entlang des Gillenbachs. Der Gillenbach nebst gewässerbegleitendem Gehölzstreifen sowie die daran anschließende Freifläche zwischen Bach und Bebauung bilden eine offene Grünverbindung, die vor allem den Kaltluftabfluss in das Schussental gewährleisten soll. Die Grünflächen werden mit hochstämmigen Laub- und Hochstämmen bepflanzt. Südlich der Bebauung liegt der Retentionsbereich. Alle Rasen- und Wiesenflächen sollen als offene Flächen mit Einzelbaumpflanzungen angelegt werden. Eine dichte Bepflanzung mit Abschirmwirkung ist nicht vorgesehen. Die vorbeschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung dienen der Gestaltung eines attraktiven Wohnumfelds sowie der Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt.*

Beurteilung der Umweltauswirkungen

- *Schutzgut Mensch: Für die angrenzenden Anwohner des zukünftigen Baugebiets gehen offene Wiesenflächen im engeren Wohnumfeld verloren. Durch eine Zunahme der Menschen im Gebiet erhöht sich der Nutzungsdruck auf die Naherholungsflächen. Die fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte und des Kindergartens wird durch eine neue Fußwegeverbindung über den Gillenbach verbessert. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering beurteilt.*
- *Schutzgut Pflanzen, Biotop, Biologische Vielfalt: Durch die Realisierung des geplanten Wohngebiets gehen relativ gering bedeutende Offenlandbiotop verloren. Als Auswirkung mittlerer Erheblichkeit wird der Verlust einer Heckenstruktur und von einigen Obstbäumen gewertet. Auswirkungen hoher Erheblichkeit sind nichterkennbar. Die Grenzbiotop mit hoher biologischer Vielfalt bleiben erhalten.*
- *Schutzgut Tiere: Für verschiedene Vogelarten, wie z.B. den Grünspecht gehen Flächen mit einer Bedeutung als Nahrungshabitat verloren. Eine Flugroute bleibt entlang des Gillenbachs für Fledermäuse erhalten. Zudem kann der Grünkorridor, der das Gebiet von Nordost nach Südwest durchschneidet, von Fledermäusen als Flugbahn genutzt werden.*
- *Eine Lebensraumaufwertung erfolgt durch die Anlage einer flachen Retentionsmulde und eines Gewässerrandstreifens am Gillenbach. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als gering bewertet.*
- *Schutzgut Boden: Auswirkungen hoher Erheblichkeit entstehen durch die Versiegelung von 2,1 ha bisher unversiegelter Böden, da auf diesen alle Bodenfunktionen verloren gehen. Der erhebliche Eingriff wird durch die Verwendung offenerporiger Beläge soweit möglich minimiert.*
- *Schutzgut Wasser: Die Bodenversiegelung hat eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge. Aufgrund des geringen Flächenumfangs werden die Auswirkungen als gering eingestuft. Als von mittlerer Erheblichkeit wird die Einleitung von Niederschlagswasser in den Gillenbach gewertet. Das Wasser wird gepuffert in den Gillenbach geleitet. Zudem wird nur unbelastetes Wasser zugeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wassers kann ausgeschlossen werden.*

- *Schutzgut Klima / Luft: Durch die Bebauung gehen Flächen zur Kaltluftproduktion sowie Kaltluftabflussbahnen verloren. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft, da Grünschniesen erhalten bleiben, die einen Kaltluftabfluss sowohl über die Gillenbachaue als auch über dem Grünkorridor ermöglichen.*
- *Schutzgut Landschaft: Die Landschaft wird durch die geplante Wohnbebauung und die Straßen mit entsprechender Modellierung erheblich verändert. Die Auswirkungen werden als mittel bewertet.*
- *Schutzgüter Kultur- und Sachgüter: Bedeutende Kulturgüter sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen) gehen als Produktionsflächen dauerhaft verloren. Aufgrund des geringen Flächenumfangs werden die Auswirkungen als von geringer Erheblichkeit bewertet.*
- *Wechselwirkungen: Durch die Bebauung der Landschaft wird diese erheblich und nachhaltig verändert, was sich auf die Erholungsqualität im engeren Wohnumfeld auswirkt. Wechselwirkungen bestehen des weiteren durch die Versiegelung, die sich auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser und Klima auswirkt. Auf versiegelten Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr möglich, die Grundwasserneubildung wird verringert und das Wasser wird dem Gillenbach zugeleitet. Versiegelte Flächen wirken negativ auf die mikroklimatischen Verhältnisse.*
- *Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Schussenbecken und Schmalegger Tobel“: Es wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt (365° freiraum + umwelt 2002). Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die vom Vorhaben ausgelösten Beeinträchtigungen der o.g. Arten und Lebensräume bzw. die Schutzziele unerheblich sind, bzw. durch Optimierungsmaßnahmen vermieden werden können. Ausgleichsmaßnahmen für Arten oder Lebensräume nach der FFH-RL (bzw. nach §19c BNatSchG) sind nicht erforderlich.*

Maßnahmenkonzept

- *Die Planung konnte frühzeitig so dimensioniert werden, dass gravierende Eingriffe vermieden bzw. deutlich minimiert werden konnten. Eingriffe in das Schutzgut Pflanze werden durch den Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen, vor allem entlang des Gillenbachs und am Waldrand im Westen minimiert. Eine weitere Minimierung erfolgt durch Pflanzung von Laubbäumen und Strauchgruppen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Um eine Beeinträchtigung von Tierlebensgemeinschaften zu vermeiden, wurden Grünschniesen offengehalten. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten wird eine insektenschonende Beleuchtung festgesetzt. Nicht vollständig vermeidbare und damit kompensationspflichtige Eingriffe entstehen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Biotope und Landschaft. Die Eingriffe können innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.*

- *Ausgleich Schutzgut Boden: Durch die Versiegelung, Überbauung und Umlagerung entsteht ein Verlust von 2,1 ha zum Teil hochwertiger Böden. Als Kompensation dient im vorliegenden Fall die Umwandlung von Acker in extensives Grünland sowie die Nutzungsextensivierung von Grünland. Diese funktions- und schutzgutbezogenen Maßnahmen reichen nicht aus, um die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden vollumfänglich zu kompensieren. Dazu werden Ersatzmaßnahmen an Gewässern durchgeführt, um die ökologische Durchgängigkeit und die Gewässermorphologie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu verbessern. Alle Maßnahmen stehen im funktionalen Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet „Schussenbecken und Schmalegger Tobel“. Die Gewässerstruktur und ökologische Durchgängigkeit des Gillenbachs wird verbessert, der Mündungsbereich des Renauer Bachs wird renaturiert und der heute verdolte Abschnitt des Mühlbachs wird geöffnet und der Gewässerlauf naturnah gestaltet.*
- *Ausgleich Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt: Die Gehölzanpflanzungen, die Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in eine extensive Grünlandnutzung und die Grünlandextensivierung führt zu einer Verbesserung und Aufwertung der Lebensraumfunktion für das Schutzgut Pflanzen/ Biotop und der biologischen Vielfalt.*
- *Ausgleich Schutzgut Landschaft: Alle Kompensationsmaßnahmen tragen zu einer Anreicherung und landschaftlichen Aufwertung der Landschaft mit charakteristischen Strukturen bei.*
- *Dem ermittelten Kompensationsbedarf von 1,54 ha stehen anzurechnende Kompensationsflächen von 1,64 ha gegenüber. Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die durch den Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden. Durch das geplante Wohngebiet „Leim-Nord“ treten unter Beachtung der beschriebenen landschafts-pflegerischen Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie ein. Im Hinblick auf §21 (4) werden durch das Vorhaben auch keine Habitate von Streng geschützten Arten zerstört, die nicht ersetzbar wären. Ein Ausnahmeverfahren gem. §43(8) BNatSchG ist nicht erforderlich.*

10. BEGRÜNDUNG

10.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung wird dem Gebietscharakter der vorhandenen Bebauung entsprochen.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung kommen aufgrund der Lage und Erschließung des Gebiets sowie der umgebenden Strukturen ebenfalls nicht in Betracht.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und maximal zulässigen Wand- bzw. Gebäudehöhen verfolgt das Ziel einer städtebaulich verträglichen Einfügung der geplanten neuen Wohnbebauung in die angrenzend vorhandene Wohnbebauung und die Ortschaft Oberzell im Ganzen.

Gleichzeitig trägt die in Teilen des Planungsgebiets vorgeschlagene Dichte, die höher ist als in den Wohngebieten der direkten Umgebung, den Zielen eines sparsamen Umgangs mit der Landschaft, der Eindämmung des Flächenverbrauchs sowie der Schaffung von flächensparendem und dadurch kostengünstigem Wohnraum Rechnung.

Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen bzw. (im Mittleren Bereich) die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen dient der für die umgebende Bestandsbebauung verträglichen Einfügung der höheren Dichten in das Planungsgebiet.

10.1.3 Bauweise:

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist offene Bauweise festgesetzt. Nur im mittleren Bereich (WA 3, westlicher und nördlicher Teil) sowie in der westlichen Gebäudezeile des Bereichs Hügel (WA 2) ist abweichende Bauweise festgesetzt. Grund hierfür ist die für die Realisierung der dort vorgesehenen, relativ dichten Gebäudetypen erforderliche Unterschreitung der Abstandsflächen nördlich der Baufenster für das Hauptgebäude: im Bereich Hügel betragen diese einen Meter, im Mittleren Bereich ist Grenzbebauung möglich.

Ansonsten können die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

10.1.4 Verkehrsflächen:

Die im Planungsgebiet bereits vorhandenen Straßen Hauffweg und Am Wald verbleiben in ihrer gegenwärtigen Widmung als öffentliche Verkehrsflächen. Sie werden in Teilen ihrer Randbereiche an die Anforderungen der geplanten Bebauung angepasst. Die Straße Am Wald erhält auf ihrer Südseite einige neue öffentliche Stellplätze als Parallelparker in Buchten.

Sämtliche neu anzulegenden Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Sie verfügen daher nicht über eigene straßenbegleitende Fußwege. Ziel dieser Zweckbestimmung ist eine Verlangsamung und der Wohnnutzung angemessene Führung des Verkehrs innerhalb des Planungsgebiets.

In den neu erschlossenen Wohngebieten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auch öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen. Diese werden durch begleitendes Verkehrsgrün und durch Baumstellungen gestalterisch eingebunden.

In Verlängerung des Hauffwegs nach Osten und Westen sowie der Anliegerwege 3, 4, 6 und 7 jeweils nach Norden sind öffentliche Fußwege geplant, die das Wohngebiet intern vernetzen und mit dem zentralen öffentlichen Grünzug verbinden. Ein weiterer öffentlicher Fußweg ist am südlichen Gebietsrand in Verlängerung des Hauffwegs nach Westen Richtung Oberzeller Holz bereits vorhanden.

10.1.5 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen zur Gliederung des Plangebiets und zur Behandlung des Oberflächenwassers. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Führung von Fußwegen für die Naherholung sowie zur Vernetzung in die benachbarten Gebiete vorgesehen. Deren Führung ist in der Planzeichnung nur unverbindlich dargestellt. Die genaue Lage der Wege wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme festgelegt.

Zwei private Grünflächen am Rande des Planungsgebiets wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um eine sinnvolle Abgrenzung zu erreichen. Dort ist keine Veränderung des gegenwärtigen Zustandes geplant.

10.1.6 Geländemodellierung

Die Bauflächen im Teilgebiet Hügel sollen nach Süden und Osten durch topographische Maßnahmen erkennbar vom angrenzenden öffentlichen Grünzug abgegrenzt werden. Dafür ist am südlichen Rand eine niedrige Stützmauer, am östlichen Rand eine Böschung vorgesehen.

10.1.7 Flächen für Wald

Im Nordwesten des Planungsgebiets befindet sich der Rand des Oberzeller Holzes innerhalb des Geltungsbereichs. Dort ist keine Veränderung des gegenwärtigen Zustandes geplant.

10.1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

siehe hierzu den Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Anlage 14 A)

10.1.9 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

siehe hierzu den Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Anlage 14 A)

10.1.10 Flächen für Stellplätze

Zur Begrenzung der Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke sowie zur Erreichung einer geordneten stadträumlichen Situation sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, sofern sie mit offenporigen Belägen erstellt werden. Dächer von Garagen bis 10° Neigung ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Diese dient der Einbindung ins Landschaftsbild, der Verbesserung des Mikroklimas und der Verzögerung des Abflusses von Oberflächenwasser (siehe auch Grünordnungsplan).

10.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In Verlängerung des Hauffwegs nach Osten und weiter quer über den zentralen Grünzug bis zum Beginn von Anliegerweg 10 ist ein Leitungsrecht auf öffentlicher Grünfläche zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Es dient der Führung von Versorgungsleitungen.

Im Süden des Planungsgebiets ist zwischen den (außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen) privaten Grundstücken mit den Flurstück-Nummern 2321/8, 2321/9, 2321/21 und 2321/22 ein Geh- und Fahrrecht auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Es dient einerseits der Erschließung der Flurstücke 2321/21 und 2321/22, andererseits der Fußweg-Verbindung des geplanten Wohngebiets durch den zentralen Grünzug über den Josef-Graf-Weg in Richtung Ortsmitte Oberzell.

Parallel zu den Anliegerwegen 3, 4, 6 und 7 sowie zum nördlichen Abschnitt des Anliegerwegs 1 sind auf privater Grundstücksfläche Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Sie dienen der Führung von Versorgungsleitungen.

Im Norden der Baufelder 53/54 ist ein Gehrecht auf privater Grundstücksfläche festgesetzt. Es soll im Falle einer Bebauung dieser Baufelder mit Doppel- oder Reihenhäusern die typologisch sinnvolle Erschließung der mittleren Hauseinheiten von Norden ermöglichen.

10.2 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Dachform sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zu sichern und negative Einwirkungen für die umgebende Bebauung weitestmöglich zu vermeiden. Diesem Ziel dienen u.a. die Festsetzungen zu Materialien an Fassaden und auf Dächern, zu den Dachformen sowie die Festlegung der Standorte, Dachformen und -deckungsarten für überdachte Stellplätze (Carports und Garagen).

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, möglichst homogene und zusammenhängend erlebbare Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Die Formulierung der Regelung berücksichtigt allerdings das Erfordernis, dass geringe Geländeänderungen zur Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und ihre Anpassung an die Erschließungsflächen möglich sein müssen.

Es gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Stadt Ravensburg in der jeweils gültigen Fassung.

11. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 3 (1) UND § 4 (1) BauGB

11.1 Vom 7.4.2008 bis zum 21.4.2008 wurde eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt. Dazu fand am 10.4.2008 eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Schussentahalle statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Informationsveranstaltung sind im Wesentlichen folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht worden:

- Zunahme der Verkehrsbelastung des Hauffweges
- Zweifel an der Leistungsfähigkeit der Straße Am Bergle für die Erschließung der nördlichen Bereiche
- Dichte der geplanten Wohnbebauung zu hoch im Vergleich zur Umgebung
- Dichte der geplanten Wohnbebauung zu niedrig für effektives Flächensparen
- Gefahr durch stehendes Wasser auf der Retentionsfläche

Diese Bedenken und Anregungen wurden im weiteren Verlauf der Planung bewertet und so weit als möglich berücksichtigt.

Von den Bewohnern der umgebenden Gebiete wurden Stellungnahmen hinsichtlich folgender Themenkomplexe abgegeben:

- Baudichte/Grundstücksgröße
- Verkehrsauswirkungen
- zu wenig öffentliche Parkierung
- Erschließungsvariante
- Störung der vorhandenen Dorfstruktur

Generell ist festzustellen, dass die städtebauliche Konzeption insbesondere in den Randbereichen die Typologie der Bestandsbebauung aufgreift.

Unter Berücksichtigung der Erfordernisse eines schonenden Umganges mit Grund und Boden sind Grundstücksgrößen vorgesehen, die mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise auch noch eine ausreichende Durchgrünung gewährleisten.

Die verkehrlichen Auswirkungen in Uhlandstraße und Straße "Im Bergle" werden durch bauliche Veränderungen gemildert, um weiterhin die Verkehrssicherheit und eine langsame Abwicklung des Verkehrs zu ermöglichen.

Der entstehende Verkehrsumfang bewegt sich in einem für Wohngebiete verträglichen Bereich, wenngleich die prozentualen Zunahmen hoch erscheinen.

Für den ruhenden Verkehr sind in höherem als erforderlichen Maße Flächen vorgesehen.

Die angesprochene Erschließungsvariante über den Josef-Graf-Weg für den Bereich Hügel hätte, auch wenn sie möglich wäre, eine erhebliche Zerschneidung des Grünraumes zur Folge, die in keinem Verhältnis zur angestrebten Entlastung im Bereich Bergle stünde.

Auch wenn sich die künftigen Baustrukturen anders darstellen, werden sie dennoch als ablesbare Siedlungseinheiten durch großzügige Grünräume in den Bestand eingebunden.

11.2 Die Beteiligung der Behörden und der städtischen Dienststellen erfolgte mit Anschreiben vom 07.04.2008 an

- Technische Werke Schussental
- EnBW
- Landesdenkmalamt Tübingen
- Veolia Umweltservice Süd (Müllentsorgung)
- Katholische Gesamtkirchengemeinde
- Evangelisches Dekanatamt
- BUND Naturschutzzentrum
- Kabel Baden-Württemberg
- Landratsamt Ravensburg
- Deutsche Telekom
- Deutsche Post
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Die abgegebenen Stellungnahmen enthielten Hinweise für die Einarbeitung in den Festsetzungsentwurf und technische Maßgaben für die Ausführungsplanungen.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,78	ha
• davon Bereich Am Wald 0,45 ha		
• davon Bereich West 0,96 ha		
• davon Mittlerer Bereich 0,72 ha		
• davon Bereich Hügel 0,65 ha		
Öffentl. Grünfläche	2,30	ha
• Retentionsfläche 0,38 ha		
• davon Fläche für Wald 0,12 ha		
Fläche für Wasser	0,10	ha
Verkehrsbegleitgrün	0,06	ha
Private Grünflächen	0,35	ha
Verkehrsfläche	0,95	ha
Fläche des Verfahrensgebietes	6,54	ha

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DES BEBAUUNGSPLANES

Erschließungsmaßnahmen:

Ver- und Entsorgungsanlagen	ca.	€ 837.000,-
Straßen- und Wegebau	ca.	€ 985.000,-
(Angaben Büro AGP)		

verkehrsberuhigende Maßnahmen für die Straßen

– Im Bergle	ca.	€ 15.000,-
– Uhlandstraße	ca.	€ 60.000,-
(Angaben Büro AGP)		

Provisorische Baustraße
durch den Wald
(Angabe Büro AGP)

ca. € 70.000,-

Grünordnerische Maßnahmen im Gebiet
Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet
Ergänzende Infrastruktur und Gestaltungselemente im Grünraum
(Angaben Büro 365° freiraum und umwelt)

ca. € 68.000,-

ca. € 90.000,-

ca. € 227.000,-

14. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- 14 A Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 3.11.2008, erstellt vom Büro 365grad Landschaft und Umwelt, Überlingen
- 14 B Verkehrsuntersuchung vom 24.1.2008, erstellt vom Ingenieurbüro MODUS CONSULT, Ulm
- 14 C Baugrundgutachten vom 4.10.2007, erstellt von BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach
- 14 D Bodenuntersuchungen vom 21.11.2007, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, Ravensburg

Aufgestellt vom Planfertiger:
Tübingen, den 3.11.2008

Koordination, Stadtplanungsamt / Aisenbrey
Ravensburg, den den 3.11.2008

gez.

gez.

.....
Dipl.-Ing. Rüdiger Krisch
KRISCH PARTNER
Architekten BDA Stadtplaner SRL DASL

.....
Dipl.-Ing. Helmut Dunkelberg